نظام

تملك العقار في الحجاز

نظام

تملك العقار في الحجاز

صدر الأمر السامي برقم ٢/٢/٢٦ وتاريخ ١٣٥٣/٦/٢٩
بالموافقة على هذا النظام

القيمة ص/١٢ سعودي

مطبعة الحكومة
بمكة المكرمة
١٣٦٩



نظام

تملك العقار في الحجاز

صدر الأمر السامي برقم ٢/٢/٢٦ وتاريخ ١٣٥٣/٦/٢٩

بالموافقة على هذا النظام

القيمة ١٢ سعودي

مطبعة الحكومة
بمكة المكرمة
١٣٦٩



نظام

تملك العقار فى الحجاز

٤ — صدر الامر السامى تحت رقم ٢٦ / ٢ / ٢ وتاريخ ٢٩ / ٦ / ١٣٥٣ بالموافقة على هذا النظام .

بعد الاعتماد على الله و بناء على ماعرضه علينا رئيس مجلس الوكلاء بتاريخ ٦/٦/ ١٣٥٣ ورقم ٨١١ و بناء على قرار مجلس الشورى بتاريخ ١٣٥٣/٥/٢٦ ورقم ٩٥ و بناء على قتراح وزارة الخارجية بتاريخ ١٣٥٣,٤,٦ ورقم ٢٢/٨/٥٣ قد امرنا بماهو آت :

١ — يسمى هذا النظام بنظام تملك العقار فى الحجاز .

٢ — يكون للكلمات المستعملة فى هذا النظام المدلولات الآتية :

ا) يعنى بكلمة وطنى كل من كان من رعايا المملكة العربية السعودية

ب) يعنى بكلمة اجنبى الأشخاص لذين لم تثبت تابعيتهم لحكومة المملكة العربية السعودية وكذلك الذين اسقطت تابعيتهم منها باى سبب من الأسباب القانونية .

ج) يعنى بكلمة عقار الأملاك الغير المنقولة .

الفصل الأول

فيمن يحق له التملك فى الحجاز

٣ — يحق لكل من كان من رعايا المملكة العربية السعودية ان يتملك العقار فى الحجاز طبقا للأنظمة المحلية .

الفصل الثاني

فى حظر تملك الأجنبي للعقار فى الحجاز

٤ — يستمر منع تملك الأجانب عقارا بالحجاز على ما كان عليه زمن الحكومات السابقة.

الفصل الثالث

فى طريقة امكان ايقاف عقار فى الحجاز

٥ — يسمح لرعايا الاجانب المسلمين ان يوقفوا عقاراً فى الحجاز طبق الاسس والشروط الآتية :

ا) ان يكون الوقف طبقاً لأحكام الشرع .

ب) ان يكون الوقف فى سبيل بر لاينقطع وان لايكون وقفا على ذريته التى لاتحمل تابعية حكومة جلالة الملك .

ج) يشترط فى غلة الوقف ان تصرف على مستحقيها من رعايا حكومة جلالة الملك المعظم او من المسلمين الذين يوجدون فى الحجاز على ان لايجوز نقل غلة هذا الوقف لتصرف على اشخاص اجانب خارج البلاد الحجازية او على اشياء تعمل فى خارج حدودها .

د) كل من اراد ان يوقف وقفا من رعايا الأجانب المسلمين فى الاراضى الحجازية عليه ان يقدم طلباً لرآسة الوكلاء بالشكل الآتى :

اعرض انى فلان بن فلان الفلانى ومن تبعة الحكومة الفلانية أريد شراء (كذا ...) الكائنة بمحلة كذا و بلدة كذا بقصد اجراء

وقفيتها فى الوجوه الخيرية طبق قواعد الشريعة الغراء و وفق انظمة الحكومة المحلية وان يكون هذا (وهنا يبين مايراد وقفه) من حين دخوله فى ملكى وقفا شرعيا منجزا (وهنا يبين وجهة الوقف التى من اجلها اوقف الواقف وقفه) وانى خاضع برغبتى لجميع احكام الشريعة المطهرة والاصول الجارية فى هذه البلاد المقدسة على كل ما يطرأ بخصوص هذه الدار بداية ونهاية من المعاملات مع التمشى على القواعد المرعية هاهنا بدون استنكاف وللحكومة المحلية حق الاشراف على اعمال هذا الوقف .

هـ) غب وصول هذا الاستدعاء الى كاتب العدل وحضور المتعاقدين يرصد نص الاستدعاء بصدد المعاملة فى دفتر الضبط و يوقع عليه من قبل المستدعين و بشهادة شهود الحال وتحرر تحته كيفية المعاملة المختصة بالبيع وصيغة الايجاب والقبول .

و) قبل تنظيم صك البيع وقبل التسجيل يقدم كاتب العدل الاستدعاء المذكور مشروحا عليه بصورة الواقع الى المحكمة الشرعية بالطريقة الرسمية لتسجيل الوقفية بها حسب الشروط السالفة الذكر ثم يعاد الى كاتب العدل فيسجل معاملة التملك والوقفية معاً فى آن واحد .

ز) فى هذه المسألة بخصوصها يكتف قاضى المحكمة لتسجيل الوقف بشرح رسمى من كاتب العدل يذكر فيه ان الملك مسجل لدينا باسم مريد الوقف لوقفه .

الفصل الرابع

فيمن كان له ملك اصبح اجنبيا بتغير الحاكمية او التابعية

٦ — كافة من أصبحوا اجانب عن هذه البلاد بتغير الحاكمية او التابعية

وكانت لهم املاك فى الاراضى الحجازية المقدسة يكلفون بيعها او وقفها طبق مقتضيات هذا النظام .

٧ — كافة العقارات الكائنة بالحجاز التى تؤول بالأرث الى غير التابعين لحكومة صاحب الجلالة يكلف اصحابها ببيعها الى وطنى حسب الأصول او باتباع الطريقة التى سنت لمن يريد الوقف فى الحجاز بمقتضى المواد المخصوصة من هذا النظام.

٨ — الأملاك العقارية المبحوث عنها فى المادتين السادسة والسابعة يمنع أصحابها من التصرف فيها الى ما بعد اجراء المعاملة المنصوص عليها فى المواد المخصوصة من هذا النظام .

الفصل الخامس

الأملاك الأميرية

٩ — الأملاك العقارية التى اعتبرتها الحكومات السابقة فى الحجاز املاكا اميرية تعتبر كذلك املاكا اميرية كما كانت عليه سابقا .

١٠ — الأشخاص الذين اصبحوا اجانب ولهم املاك عقارية فى الحجاز وقد اهملوها حتى تاريخ نشر هذا النظام لهم حق المراجعة فيها خلال سنة كاملة اعتباراً من تاريخ الأعلان فأذا لم يراجعو خلال المدة المذكورة فتعتبر تلك الأملاك املاكا اميرية وليس لهم حق المراجعة فيها .

١١ — أذا راجع احد ممن تشملهم أحكام المادتين السادسة والسابعة من هذا النظام وطلب امهاله فى تنفيذ مقتضيات المواد المبحوث عنها يجب عليه فى هذا الحالة دفع رسم سنوى للمالية من واردات العقارات التى طلب امهاله لبيعها او وقفها مبلغ قدره (١٥) فى المائة على ان يراعى تنفيذ مقتضيات المادتين المذكورتين بعد انتهاء المدة التي يمهل فيها .

١٢ — يجرى تقدير اجارات تلك العقارات سنويا على مقتضى نظام العقار.

١٣ - تشكل هيئة قوامها مندوب من الشرطة ومندوب من المالية ومندوب من البلدية وعمدة المحلة للوقوف على العقارات العائدة للاشخاص المذكورين بعاليه وحصرها وتسجيلها فى بيان خاص ويوضح فيه نوع العقار ومنافعه وموقعه ومقدار أجرته ويرفع بعد ذلك مصدقا من هذه الهيئة لوزارة المالية وتتبع هذه الطريقة فى العاصمة والملحقات.

الفصل السادس

فى العقوبات

١٤ — كل من يجرأ على الاحتيال ببيع عقار على الاجنبى الممنوع تملكه له بمقتضى احكام نظامه المخصوص وثبت عليه ذلك عن طريق المحاكمة بالمرجع المختص يكون ذلك البيع باطلا ويجازى بالسجن من ثلاثة اشهر الى سنة أو بغرامة مالية من — ١٥٠٠ — قرش سعودى الى — ٤٥٠٠ — قرش سعودى.

١٥ — كل من يجرأ على شراء عقار منعه النظام ودلس على الحكومة فى ذلك يجازى بالسجن من ثلاثة اشهر الى سنة او بغرامة مالية من (١٥٠٠) قرش سعودى الى (٤٥٠٠) قرش

١٦ — كل من يشترك فى الاحتيال المذكور بالبيع او التملك الغير المشروع بالواسطة او بالتدخل بطريق مباشر يجازى بغرامة مالية من (٥٠٠) قرش سعودى الى (١٥٠٠) قرش سعودى او بالسجن من شهر واحد الى ثلاثة اشهر.

١٧ — اذا كانت المغالطة او الخداع والتدليس يستلزم الضرر الشخصى فيجب ان يكون التضمين فى ذلك مقدماً على العقوبة وبمقتضى قرار قضائى مخصوص.

١٨ — يحل هذا النظام محـــل الاوامر والقرارات والتعليمات الصادرة سابقـاً فى هذا الشأن

١٩ — يجرى نشرهذاالنظام فى الجريدة الرسمية بعداقترانه بالتصديق العالى.

٢٠ — على رئاسة الو كلاء ابلاغ الدوائر المختصة تطبيق احـــكام هذا النظام.

عقود المساقاة واجارة النخيل

٥ — مضمون الارادة السنية رقم ٢/٩/٥ تاريخ ١٣ /٧/ ٣٥٣

الاحكام التى تتعلق بالمساقاة واجارة النخيل يحكم فيها على مذهب اهل البلد التى فيها الدعوى سواء كانوا احنافاً او شوافع ام غيرهم.

بيع الوفاء

٦ — مضمون الارادة الملــكية رقم ٤/٩/٥ تاريخ ٣٥٣/٧/٢٦

١) العقد الجارى قبل منعه يجرى على ماكان دون نقض له كبيع الوفاء

٢) المسائل الارثيــة والاوقاف تطبق فيها الارادة الملــكية رقم ٩/٥ تاريخ ٣٥٣/٧/١٣

تخليف المتداعين

٧ — الارادة السنية الصادرة بعـدد ١١٨٤/١٦٥٣ تاريخ ٢٢ /١٠/ ٣٥٣ على قرارمجلس الشورى رقم ٢٤٠ تاريخ ١٩ /١٢ ورأى رئاسة القضاء.

١) ان شطب الدعوى لايكون الا بعد الجاسة التى تأخر فيها المدعى.

٢) على القاضى ان يعين موعدا آخر للنظر فى القضية — لا يتجاوز ثلاثة ايام عن الجلسة السابقة التى تأخر فيها المدعى وفيها يتحقق القاضي عما

اذا كان تأخر المدعى لعذر شرعى يقنع به القاضى او كان من نوع الأهمال او الأضرار بحقه فأن قنع القاضى بعذره استمر فى نظر القضية والا تشطب الدعوى وتشطب ايضا فى حالة تأخره عن الحضور فى الجلسة الثانية .

٣ — اما اذا تأخر المدعى عليه عن الحضور وكان تأخره بغير عذر شرعى فيحضر فى جميع الجلسات بصحبة الجندى حتى يوصله الى المحكمة سواء امتثل الحضور بنفسه أو لم يمتثل .

ماصدر فى عام ١٣٥٤

قضايا الاوصياء

مضمون الارادة الملكية رقم ٥ / ٨ / ١٢ تاريخ ٢٢ / ١٢ / ٣٥١ المبلغ من مقام رئاسة مجلس الوكلاء برقم ١٧٥٥ تاريخ ٢٠ / ١ / ٣٥٤ .

١ — إقامة الأوصياء من اختصاص المحكمة الكبرى وعليها تقديم قضايا الأوصياء بالبادية على غيرهم من المستوطنين بمكة .

فقد اعلام الحكم

٢ — قرار مجلس الشورى عدد ١٨٣ تاريخ ٢٧ / ١٠ / ٣٥٣ المقترن بالتصديق العالى رقم ٥٤ / ١ / ٤ تاريخ ١٦ / ١ / ٣٥٤ .

١ — كل محكوم عليه يبلغ اليه صك الحكم للأعتراض عليه خلال المدة القانونية ثم يدعى فقدانه باستدعاء يرفعه الى المحكمة الصادر منها الحكم يحق له ان يبلغ صورته مرة اخرى بالشروط الآتية :

أ) ان يستوفى عليه الرسم المقرر مرة اخرى من مدعى فقدانه .

ب) ان يكون طلبه ومراجعته واقعين خلال المدة المخولة للاعتراض بموجب النظام .

ج) ان لا تعتبر له مدة اخرى مستأنفة من حين اعطائه الصورة المطلوبة بعد دعوى الفقد بل يكون الباقي من المادة الأولى حداً نهائيا لقبول اعتراضه .

٢ — بعد انقضاء المدة الأعتراضية الأولى المقررة نظاما لا يعطى لاى احد صك الحكم او صورته للاعتراض عليه سدا للذريعه .

٣ — على المحكمة فى حالة تحقق فقدان الصك وانقضاء المدة القانونية للاعتراض ان ترفع صورة الصك وصورة ضبطه وجميع مستنداته وتعلقاته الى رئاسة القضاء للتدقيق واجراء اللازم نحوه .

مضى المده فى الوقوف

٣ — نص المرسوم الملوكى رقم ٦٧ / ٤ / ٢ وتاريخ ٩ / ٥ / ٣٥٤ من عبد العزيز بن عبد الرحمن الفيصل الى جناب المكرم الأفخم الأبن فيصل سلمه الله. السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد الأتكال على الله وبناء على ما عرضتموه علينا فى كتابكم رقم ١٨٩ فى ٢١ / ٤ / ٣٥٤ وبناء على قرارى مجلس الوكلاء ومجلس الشورى وبناء على ما قررته رئاسة القضاء فى تواريخ متعددة بشأن الدعاوى المتنازع فيها بوضع اليد مع الوقوف وبناء على ما رأيناه من الاحتياج لحفظ حقوق الوقف امرنا بما هو آت .

١ — يستثنى من المادة الاولى من امرنا الصادر بعدد ١٢ فى ١٧ / ١ / ٣٥٢ دعاوى الوقف على وضع اليد المشار اليه بالقيود الآتية :

أ) ان يكون مدعى الوقف مستنداً الى اصل قويم من حجج الشرع التى لا يثبت الوقف الا بها لدى الفقهاء .

ب) ان لا يكون قد مضى على وضع اليد حين أقامة الدعوى خمسة وعشرون عاماً مسكوت فيها عن المرافعة فى شأنه بالمحاكم الشرعية بلا عذر من الأعذار الواردة فى المادة الرابعة .

ج) الأعذار المشروعة المنوه عنها فى المادة الثالثة هى الغيبة والقصر والجنون والعته وما فى معنى ذلك مماهو مدون فى مراجعه الشرعية المعتبرة فبلغوا ذلك الى جهاته المختصة ونسأل الله لنا ولكم التوفيق والسلام .

ملحق نظام تملك العقار

٤ — صدرت الارادة الملكية برقم ٥٤٠٧ فى ٢١ / ٨ / ١٣٥٤ بالموافقة على ما اقترحته رئاسة القضاء من الحاق المادة الآتية بنظام تملك العقار فى الحجاز وهذا نصها .

اذا أقام اجنبى دعوى على وطنى اواجنبى فى تملك عقار وحكم الاجنبى بتملك العقار فلا يسجل الحكم لكن تبلغ نفس صورة ضبط القضية المحكوم فيها الى المحكوم عليه ليعترض عليها ضمن المدة ثم يعيدها الى المحكمة الصادر منها الحكم وهى ترفعه الى رئاسة القضاء للتدقيق فاذا ظهر لرئاسة القضاء ان الحكم المذكور فى ضبط القضية صحيح وموافق لاصوله اصدرت قراراً بالموافقة على الحكم المذكور و بعثته الى المحكمة وهذه تطبق على المحكوم له نظام تملك العقار والاوامر الصادرة ملحقاً بنظام تملك العقار والمبلغ الى المحاكم بعدد ١١٤٤٢ فى ٢٤ / ١٠ / ٥٣ فاذا رغب وقفه اجرى فى حقه ما هو منصوص عليه فى كيفية الأجانب اذا ارادوا وقف عقار بالحجاز واذا اراد بيعه كتب القاضى لكاتب العدل مذكرة بأنه ثبت لديه ملكية المذكور وتصدق الحكم من مرجعه وحينئذ يستند كاتب العدل على مذكرة القاضى ويجرى المبايعة فاذا أجراها وطالب المشترى الذى هو رعوية لحكومتنا اخراج حجة بملكية البائع عليه حينئذ ينظم القاضى صك الحكم بالملكية ويسجله — ويسجل بهامشه انتقال الملكية الى المشترى فى آن واحد ويسلمه للمشترى

ما صدر فى عام ١٣٥٥

١ — مدة العمل والقضايا المتأخرة

أ) تكون مدة العمل فى المحاكم الشرعية ودوائر القضاء الشرعى يومياً ست

ساعات تبتدىء فى الصيف من الساعة الثانية الى الساعة الثامنة وفى وقت الشتاء من الساعة الثالثة الى الساعة التاسعة.

ب) القضايا الموجودة لدى المحاكم الشرعية والمتراكمة لديها يجب على قضاة كل محكمة ان تعقد لها جلسات خاصة فى غير الاوقات الرسمية تبتدىء كل جلسة يوميا من الساعة التاسعة والنصف الى المغرب للنظر فى هذه القضايا ويجب انجاز هذه المعاملات خلال مدة لاتزيد عن شهرين .

ج) يوضع فى كل دائرة شرعية دفتر خاص يسمى دفتر الدوام يدرج فيه اسماء موظفى تلك الدائرة ورؤسائها واوقات حضور كل واحد منهم يوميا .

(تعديل المادة التاسعة)

صورة المرسوم الملكي الكريم رقم ٢٠ / ١ / ٨ / ١١٧٩ فى ٧ / رجب ٣٦٧

من عبدالعزيز بن عبدالرحمن الفيصل الى جناب المكرم الابن عبدالله الفيصل سلمه الله السلام عليكم ورحمة الله وبركاته : وبعد بناء على اقتراح وزارة المالية وبناء على قرار مجلس الشورى رقم ٩١ وتاريخ ١١ / ٥ / ٣٦٧ نأمر بالموافقة على تعديل المادة التاسعة من نظام العقار الصادر بتاريخ ٢٩ / ٦ / ١٣٥٣ كما يلى :

« الأملاك العقارية التى كانت تحت يد الحكومات السابقة فى الحجاز تعتبر أملاكا اميرية كذلك ما لم يكن وضع يد الحكومات السابقة عليها بسبب غياب اصحابها أو ما فى معنى ذلك وما كان كذلك يعاد لأصحابه عند طلبهم بعد أثبات ملكيتهم بصفة شرعية »

ينبغي ابلاغ ذلك الى الجهات المختصة للعمل بموجبه والسلام (الختم الملوكى)

صورة طبق الأصل

رئيس كتاب ديوان نائب جلالة الملك

عفـــــه


AMERICAN
UNIVERSITY OF BEIRUT